

**РОССИЯ**  
**Республика Мордовия**

**ООО**  
**«Региональный проектно-экспертный центр»**

Свидетельство СРО-П-081-14122009

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «Юго-Западный рынок»

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

«Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами: Комарова, Ульянова, Гагарина г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113251:344»

Раздел 1. Пояснительная записка

2/042

г. Саранск  
2018 г.

**РОССИЯ**  
**Республика Мордовия**

**ООО**  
**«Региональный проектно-экспертный центр»**

Свидетельство СРО-П-081-14122009

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «Юго-Западный рынок»

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

«Внесение изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами: Комарова, Ульянова, Гагарина г. Саранска, включая проект межевания, в части изменения планировки территории (проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 13:23:1113251:344»

Раздел 1. Пояснительная записка

2/042

Директор  
Кадастровый инженер  
Архитектор

Е.А. Комков  
М.А. Силиванова  
Т.К. Минеева

г. Саранск  
2018 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Общие сведения	5
Нормативная база и исходные данные для разработки проекта межевания	6
РАЗДЕЛ 1. Материалы по обоснованию проекта межевания	8
1.1. Градостроительная ситуация и современное использование территории	8
1.2. Проектное предложение по использованию территории	9
1.3. Обоснование принятых решений	9
1.3.1. Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков	10
ПРИЛОЖЕНИЯ	12
Приложение 2. Каталог координат образуемых земельных участков	
Приложение 3. Характеристика ранее образованных (учтенных в ЕГРН) земельных участков	
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	

## Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые Материалы
2. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж межевания территории	ПМ-1	1:1000

## Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	ПМ-2	1:1000
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	ПМ-3	1:1000
3	Схема расположения элемента планировочной структуры (на карте г. Саранска (спутниковая съемка))	ПМ-4	1:5000

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи:

- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;
- чертеж границ зон действия публичных сервитутов.

## **Общие сведения**

Формируемый участок - ЗУ1 состоит из поворотных точек земельного участка 13:23:1113251:344 и земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 13:15:0107003, между существующими земельными участками (учтенными в ЕГРН): 13:23:1113251:345, 13:23:1113251:70, 13:23:1113251:397, 13:23:1113251:407, 13:23:1113251:404 и 13:23:1113251:99, границы которых также являются поворотными точками образуемого земельного участка.

Работа выполнена в соответствии с требованиями, установленными Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации и иными действующими нормативными правовыми документами.

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ земельного участка под зону погрузки/выгрузки торговых точек, расположенных на территории ООО «Юго-Западный рынок», а также создания условий для устойчивого развития данной территории.

## **Нормативная база и исходные данные для разработки проекта межевания территории**

Работы по разработке проекта межевания территории выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Федеральные законы: Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Воздушный кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации;
2. Нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Мордовия, городского округа Саранск:
  - Местные нормативы градостроительного проектирования г.о. Саранск, 2008.
  - Правила землепользования и застройки городского округа Саранск, утвержденные Решением Совета депутатов городского округа Саранск от 06.05.2016 года №516 (с изменениями);
3. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Мордовия;
4. Генеральный план городского округа Саранск, утвержденный решением Совета депутатов г. о. Саранск от 23.04.2014 г. №333;

Работа выполнена на основании следующих исходных данных:

- материалы топографической съемки территории, выполненные ООО «ГЕОСТРОЙИЗЫСКАНИЯ» в 2018 г. в масштабе 1:500;
- данные ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, картографии» (выписка из ЕГРН от 12.07.2018 № 99/2018/132063483, выписка из ЕГРН от 12.07.2018 №99/2018/132063929, выписка из ЕГРН от 12.07.2018 № 99/2018/132064322, выписка из ЕГРН 12.07.2018 № 99/2018/132065299, выписка из ЕГРН 12.07.2018 № 99/2018/132074691.

Исходные данные включают в себя:

- сведения из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- сведения об изученности объектов территориального планирования (охват их территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличие архивных, исторических источников и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских работ, градостроительной и проектной документации, прочих работ, учет которых обязателен при подготовке проекта межевания территории в рамках выполнения работ;
- данные о демографической ситуации и занятости населения;
- сведения о социальной, транспортной, производственной и инженерной инфраструктурах, строительной базе;
- материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов, картографические и справочные материалы, материалы инженерно-геологических изысканий и исследований;
- материалы социально-экономических прогнозов развития территории, сведения об имеющихся целевых программах и программах социально-экономического развития;
- сведения о современном использовании и состоянии территории, ее кадастровой и экономической оценке (в виде схем землепользования и табличного материала);
- данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенического состояния и экологической ситуации;
- историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;
- материалы опорных и адресных планов, регистрационных планов подземных коммуникаций и атласов геологических выработок;
- материалы государственного кадастра недвижимости ;
- материалы схем генерального плана;
- материалы правил землепользования и застройки;
- инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания, другим объектам недвижимости;

- данные об улично-дорожной сети, гаражах и стоянках индивидуального автотранспорта, организации дорожного движения;
- иную документацию, необходимую для разработки проекта межевания территории.

## **РАЗДЕЛ 1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

Разработка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельного участка под зону погрузки/выгрузки торговых точек, расположенных на территории ООО «Юго-Западный рынок», а также для обоснования необходимых условий предоставления земельного участка.

### **1.1. Градостроительная ситуация и современное использование территории**

Территория разработки проекта межевания расположена в юго-западной части г. Саранска, на территории Ленинского района, в квартале ул.Комарова, ул.Ульянова, ул. Гагарина .

Общая площадь территории рассматриваемой в ходе проектирования составляет – 0,61 га.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г.о. Саранск на проектируемой территории выделена следующая территориальная зона:

ОДЗ-Ц – Зона центров обслуживания общественно-деловой и коммерческой активности местного (локального) уровня.

Образуемый земельный участок расположен на территории кадастрового квартала 13:15:0107003, состоит из поворотных точек земельного участка 13:23:1113251:344 и земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных в кадастровом квартале 13:15:0107003, между существующими земельными участками (учтенными в ЕГРН): 13:23:1113251:345, 13:23:1113251:70, 13:23:1113251:397, 13:23:1113251:407, 13:23:1113251:404 и 13:23:1113251:99, границы которых также являются поворотными точками образуемого земельного участка.



В границы разработки проекта межевания и их смежные территории, попадают земельные участки, зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на «Чертеже границ существующих земельных участков» и в выписках из ЕГРН, а также они представлены в сводной таблице «Характеристика ранее образованных (учтенных в ЕГРН) земельных участков » в приложении 3.

*В зоне разработки проекта межевания отсутствуют территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории, зоны действия публичных сервитутов.*

## **1.2. Проектное предложение по использованию территории**

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проектом планировки на данной территории не предполагалось размещение каких-либо объектов.

## **1.3. Обоснование принятых решений**

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий с учетом обеспечения доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды, проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования, а

также путем установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам;

- границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков, а также при выявлении кадастровых ошибок в отношении земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

### **1.3.1. Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков**

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии с требованием части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ учтены как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

*Характеристика образуемого на проектируемой территории земельного участка приведена в таблице 1.*

Формируемый земельный участок подлежит процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Границы установленного земельного участка отображены на чертежах проекта межевания.

**Таблица 1. Характеристики образуемого земельного участка**

<b>Условный номер земельного участка по проекту межевания территории</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв.м.</b>	<b>Возможный способ образования земельного участка</b>
1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные <input type="checkbox"/> центры (комплексы))	6076	Образование при перераспределении

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**

**Характеристика ранее образованных (учтенных в ЕГРН)  
земельных участков**

№ п/п	Кадастровый номер	Почтовый адрес ориентира	Разрешенное использование	Площадь м <sup>2</sup>	Вид права	Правообладатель
1	2	3	4	5	6	7
1	<b>13:23:1113251:344</b>	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Комарова, 2	Для размещения объектов торговли	5421 +/- 26кв. м	Долевая собственность	Гасанов Олег Тофикович Общество с ограниченной ответственностью "Юго-Западный рынок", ИНН: 1326140580 Девяткина Тамара Анатольевна
2	<b>13:23:1113251:345</b>	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Комарова, 2	Для размещения объектов торговли	1975 +/- 16кв. м	Долевая собственность	Гасанов Олег Тофикович Общество с ограниченной ответственностью "Юго-Западный рынок", ИНН: 1326140580 Девяткина Тамара Анатольевна
3	<b>13:23:1113251:70</b>	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина, д 99А	Торговые комплексы	2925 +/- 19кв. м	Собственность	Акционерный Коммерческий Банк "Актив Банк" (Публичное Акционерное Общество), ИНН: 1326024785
4	<b>13:23:1113251:397</b>	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3543 +/- 12кв. м	Собственность	Общество с ограниченной ответственностью "МАГЕЛЛАН", ИНН: 1328016324
5	<b>13:23:1113251:407</b>	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина	Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов	<b>10110 +/- 35кв. м</b>	Долевая собственность	Викулов Виктор Алексеевич Селиванов Олег Николаевич

6	<b>13:23:1113251:99</b>	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Комарова, ПКГО "Электрон"	Для размещения гаража № 70	43 +/- 2 кв. м	Собственность	Машков Владимир Федорович
7	<b>13:23:1113251:404</b>	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Гагарина	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1223 +/- 12 кв. м	Собственность	Колотилина Елена Федоровна

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.**

**Каталог координат образуемых земельных участков, публичных сервитутов**

Номер земельного участка	Номер поворотной точки границы земельного участка	Координаты поворотных точек	
		X	Y
Участок, образуемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
ЗУ1	1	389910,53	1289170,61
	2	389888,27	1289211,25
	3	389868,43	1289200,39
	4	389867,99	1289201,21
	5	389863,45	1289209,52
	6	389856,88	1289205,95
	7	389850,60	1289202,52
	8	389802,87	1289176,43
	9	389800,39	1289179,91
	10	389799,83	1289180,71
	11	389786,74	1289173,51
	12	389785,05	1289172,58
	13	389786,96	1289169,24
	14	389797,60	1289150,72
	15	389800,80	1289145,22
	16	389816,68	1289117,89
		1	389910,53